

報酬告示において経過措置を設ける理由

○不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令(平成25年政令第56号)第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、指定日(平成25年10月1日)前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となる。

○報酬告示は消費税等相当額を含めて受け取ることのできる報酬の総額を定めたものであり、報酬について消費税法上適用される消費税率と、告示において想定される消費税率が一致しない場合がある。

○このため5%の消費税率が適用されると同時に改正後の告示が適用される場合として下記ケース2、3の黄色部分が想定され、限られた場合ながら、宅建業者が必要以上の報酬を受け取ることが規定上可能となるため、報酬告示においても所要の経過措置が必要となる。

ケース	経過措置 指定日 H25.10.1					消費税法の適用税率 (業者が納めるべき消費税の額)		改正後の告示の適用 (業者が受けることのできる報酬の額)		想定される場合
	消費税増税 施行日 H26.4.1					売買契約時に 一部を 受領する場合	引渡時に 受領する場合	売買契約時に 一部を 受領する場合	引渡時に 受領する場合	
1	媒介契約		売買契約	引渡		5%	5%	×(5%)	×(5%)	
2	媒介契約		売買契約		引渡	5%	5% (経過措置)	×(5%)	○(8%)	・3ヶ月以上の期間の媒介契約(※)の場合 ・売買契約から引渡まで3ヶ月以上かかる場合
3	媒介契約			売買契約	引渡	5% (経過措置)	5% (経過措置)	○(8%)	○(8%)	・3ヶ月以上の期間の媒介契約(※)の場合
4		媒介契約	売買契約	引渡		5%	5%	×(5%)	×(5%)	
5		媒介契約	売買契約		引渡	5%	8%	×(5%)	○(8%)	
6		媒介契約		売買契約	引渡	8%	8%	○(8%)	○(8%)	
7				媒介契約	売買契約	引渡	8%	8%	○(8%)	

※媒介契約には①専属専任媒介契約、②専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類が存在する。①②については、宅地建物取引業法において契約期間の上限が3ヶ月に規制されている。③についても、国土交通省の定める標準媒介契約約款において有効期間を3ヶ月を超えない範囲と定めており、3ヶ月以上の媒介契約が締結される場合は極めて限られる。